

大崎市地域開発事業経営戦略

団 体 名 : 宮城県大崎市

事 業 名 : 宅地造成事業(その他造成)

策 定 日 : 令和 6 年 3 月

計 画 期 間 : 令和 6 年度 ~ 令和 7 年度

※複数の施工地区を有する事業にあつては、施工地区ごとの状況が分かるよう記載すること。

1. 事業概要

(1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非 適	事 業 開 始 年 月 日	平成9年7月15日
職 員 数	— 人	事 業 の 種 類	住宅用地造成事業
施 工 地 区	宮城県大崎市松山駅前地区		
民 間 活 用 の 状 況	ア 民間委託	—	
	イ 指定管理者制度	—	
	ウ PPP・PFI	—	

(2) 土地造成状況等

施 工 地 区 名	宮城県大崎市松山駅前地区	
土地造成状況 (令和〇年度までに造成) (令和〇年度までに売却) *1	ア 総 事 業 費	2,517,560,000 円
	イ 総 面 積	105,467 m ²
	ウ m ² 当 たり 造 成 予 定 単 価 (ア / イ)	23,871 円/m ²
	エ 売 却 予 定 代 金 *2	円
	オ 売 却 予 定 面 積	66,920 m ²
	カ m ² 当 たり 売 却 予 定 単 価 (エ / オ)	33,000 円/m ²
	キ 事 業 費 回 収 率 (エ × 100 / ア)	%
元 利 金 債 発 行 状 況 (令和〇年度までに償還)	発 行 額 累 計	円
造 成 地 処 分 状 況 (平成29年度) ※直近年度分を記載	ア 売 却 代 金	9,950,000 円
	イ 売 却 面 積	478.31 m ²
	ウ m ² 当 たり 売 却 単 価 (ア / イ)	20,803 円/m ²

*1 造成が開始された地区であって処分が完了していない地区について記載すること。

*2 一部売却済の土地については、当該土地の売却価格とすること。

売出土地については、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額とすること。

未売出土地については、完成後の販売予定価格、財政健全化法施行規則第4条第2項に規定する評価を行った価額又は近傍類似の土地の価格変動を勘案して帳簿価格を加減した額のいずれかの額とすること。

(3) 現在の経営状況

事業費回収率 ※過去3年度分を記載	RO	%	RO	%	RO	%
企業債残高 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
上記のうち満期一括 償還企業債残高 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
上記のうち、5年以内に 償還期限が到来するもの ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
売却用土地の 時価評価(相当)額 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
企業債償還のための 積立金残高 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
他会計補助金累計額 ※過去3年度分を記載	RO	千円	RO	千円	RO	千円
売却予定地計画 年度経過率 ※過去3年度分を記載	RO	%	RO	%	RO	%

【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】

(4) 賃貸方式により造成地等を活用する場合における活用状況

本造成地は、売却可能面積のすべてを売買方式で計画している。現在のところ、賃貸方式を採用する計画はない。

2. 将来の事業環境

(1) 周辺の社会経済情勢の状況

※周辺の社会経済情勢について、予測の方法(考え方)等も含め分かりやすく記載すること。
 本宅地造成地の周辺は、一般住宅が立ち並び、店舗併用住宅も見られる住宅地域。
 JR松山町駅近くが開発・造成された住宅団地である。地域内は幅員約6mの市道が整然と配置しており、地域南側には県道松山停車場線が接する。また、地域西方には県道鹿島台高清水線が近接し、周辺にはコンビニエンスストア・ドラッグストア等も立地する等、生活利便性が認められる。
 しかし、本宅地造成事業がスタートした時代と比較して、店舗の大型化や郊外化が進行し、個人商店の経営は大変厳しい状況である。また、不動産事業者からは商圏人口や道路事情などから、現状のままでは当該地域への商業施設誘致は厳しいとのご意見もいただいている。
 ◎交通接近条件: JR東北本線「松山町」駅の北西方約550m、大崎市松山総合支所の東方約128m(いずれも道路距離)

(2) 土地造成・処分の見通し

※現在造成している土地処分の見通しと(1)を踏まえ、企業誘致活動の状況等の土地造成、処分の見通しを記載すること。
 未売却地である分譲地3区画の早期完売を目指し、(1)の情勢や地域要望を踏まえ、小売業や飲食業等の事業者を支援する補助制度を創設し、これまでと同様に商業施設用地として販売を進め、また現状を見据え、一般住宅地としても並行し販売を進めていく。

施 工 地 区 名						
項 目	令和〇年度	令和〇年度	令和〇年度	令和〇年度	令和〇年度	合計
造成実績・計画						
造成面積(㎡)						
処分実績・計画						
売却面積(㎡)						
売却単価(千円/㎡)						
土地売却収入(千円)						
当該年度末(予定)未売却面積(㎡)						

(3) 組織の見通し

※定員の管理計画等を踏まえた将来の職員数の見通し等について、図表などを適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
 本事業に対する人件費等は計上する予定はない。

3. 経営の基本方針

※将来の事業環境等を踏まえ、事業を継続する上での経営理念、基本方針等について記載すること。
 ※計画期間内における具体的な取組・目標等を記載すること。
 未売却地である分譲地3区画の早期完売を目指し、地域住民が要望している小売業や飲食業等事業者を支援する補助制度を新たに創設したこと、情報提供者への成約報酬制度といった販売促進策について、ハウスメーカーや不動産事業者を訪問し、積極的にPRしていく。また、これまでと同様に商業施設用地として販売を進めながら、現状を見据え、一般住宅地としても並行して販売を進めていく。

4. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画) : 別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	
-----	--

※計画期間内に実施する主な投資の内容(造成地区名、時期、金額など)について、図表なども適宜用いながら、分かりやすく記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。

② 収支計画のうち財源についての説明

目 標	未売却地である分譲地3区画を売却し、収益を得る。
-----	--------------------------

※財源(料金、企業債、繰入金、国庫補助等)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した財源確保の取組について、内容(対象造成地区、時期、金額など)を記載すること。
未売却地である分譲地3区画の売却を促進していく。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

※投資以外の経費(委託料、人件費など)の積算の考え方等について記載すること。
※また、収支計画の策定に当たって反映した経費削減の取組(包括的民間委託、指定管理者制度の導入等の取組も含む。)について、内容(対象地区、時期、金額など)を記載すること。
本会計に人件費を計上する予定はない。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

※投資・財政計画(収支計画)に反映することができなかった検討中の取組や今後検討予定の取組について、その内容等を記載すること。

また、(1)において、純損益(法適用)又は実質収支(法非適用)が計画期間の最終年度で黒字とならず、赤字が発生している場合には、赤字の解消に向けた取組の方向性、検討体制・スケジュールや必要に応じて経費回収率等の指標に係る目標値を記載すること。

① 今後の投資についての考え方・検討状況

既存の造成計画の見直し	未売却地である分譲地3区画は、当初商業施設用地として造成されたため、一般住宅地としては土地面積が大きい。今回の補助制度での問い合わせ状況を踏まえ、今後、区画割等を検討していく。
新規造成計画	特になし
民間活用	ハウスメーカーや不動産事業者の活用
その他の取組	特になし

② 今後の財源についての考え方・検討状況

土地売却の促進	ハウスメーカーや不動産事業者の活用
売却単価の設定	平成21年度に不動産鑑定評価を参考に売却単価を設定したものであり、改めて不動産鑑定評価実施を検討。
企業債	特になし
繰入金	特別会計繰越金
賃貸方式による造成地等活用の取組	予定なし
その他の取組	特になし

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委託料	土地維持管理委託料(除草)
職員給与費	なし
その他の取組	成約報酬制度(対象:情報提供者) 商店等立地奨励補助金(対象者:小売業・飲食業として購入する者)

5. 公営企業として実施する必要性

* 内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業について記載すること。

公営企業として実施する 必 要 性	収支の明確化
----------------------	--------

【参考】「観光施設事業及び宅地造成事業における財政負担リスクの限定について（通知）」（令和23年12月28日付け総務副大臣通知） 抜粋

- 1 観光施設事業及び宅地造成事業（内陸工業用地等造成事業及び住宅用地造成事業に限る。以下同じ。）を新たに行う場合には、次の点に御留意いただきたい。
 - (1) 地方公共団体が公営企業により実施するのではなく、第三セクター等、法人格を別にして事業を実施すること。
 - (2) 事業を実施する法人においては、事業自体の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスの考え方による資金調達を基本とすること。
 - (3) 法人の債務に対して地方公共団体による損失補償は行わないこと。
 - (4) 法人の事業に関して、地方公共団体による公的支援（出資・貸付け・補助）を行う必要がある場合には、公共性、公益性を勘案した上で必要最小限の範囲にとどめること。
- 3 既存の観光施設事業及び宅地造成事業についても、地方公共団体の財政負担のリスクを限定する観点から、1の手法の導入について御検討いただきたい。

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、 改定等に関する事項	※進捗管理（モニタリング）や見直し（ローリング）等の経営戦略の事後検証、改定等に関する考え方について記載すること。 特になし
-------------------------	---